Magnus | mit Pool

Objektnummer: 3443

Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hanfpointstraße 22b
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	189,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	611,00 m²
Keller:	71,00 m²
Heizwärmebedarf:	183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,39
Kaufpreis:	547.000,00 €
Betriebskosten:	39,77 €
USt.:	3,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH

B

Magnus *lat. groß*

Ruhig und dennoch zentral liegt dieses große Haus mit tollem Garten und Pool.

Sofortbezug

360° Rundgang

Immobilien-Video

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Finanzierung leicht gemacht!
Probleme bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie? Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher gut beraten. Wir finden Ihre individuelle Lösung!
Jetzt clever finanzieren!

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN

BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
ÖGVS | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH
ögvs.at
GEPRÜFTE QUALITÄT
HERAUSRAGENDER MAKLER 2025
Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, ögvs.at/6488
BELLEVUE
Best Property Agents
2025

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
BOSS IMMOBILIEN
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit
Ihr Ansprechpartner:
Tibor Hostnik
+43 650 810 80 88
th@bossimmobilien.at
Weitere Immobilien-Angebot auf !

OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

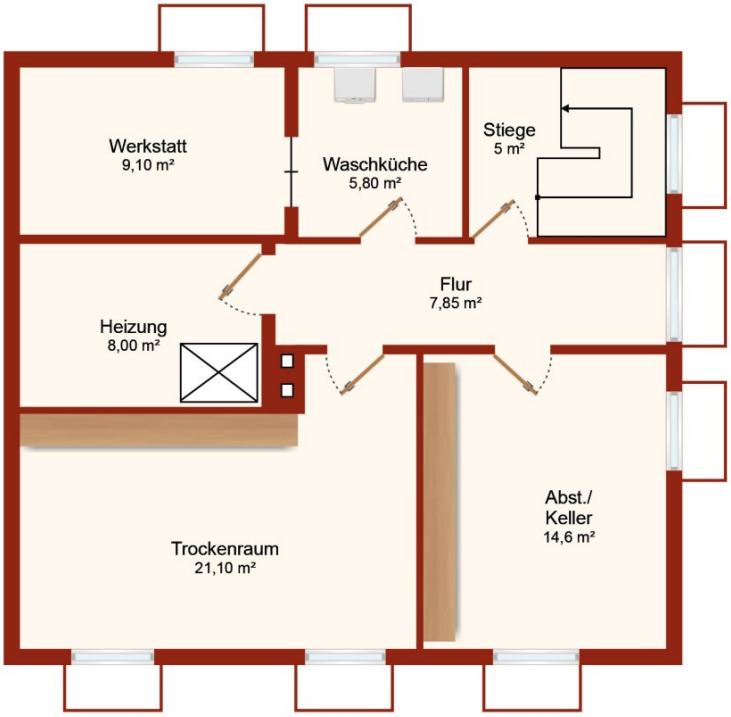
189 m² Wohnfläche
7 Zimmer
611 m² Garten

Haus

Hanfpointstr. 22b, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien



OG
EG
KG

BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

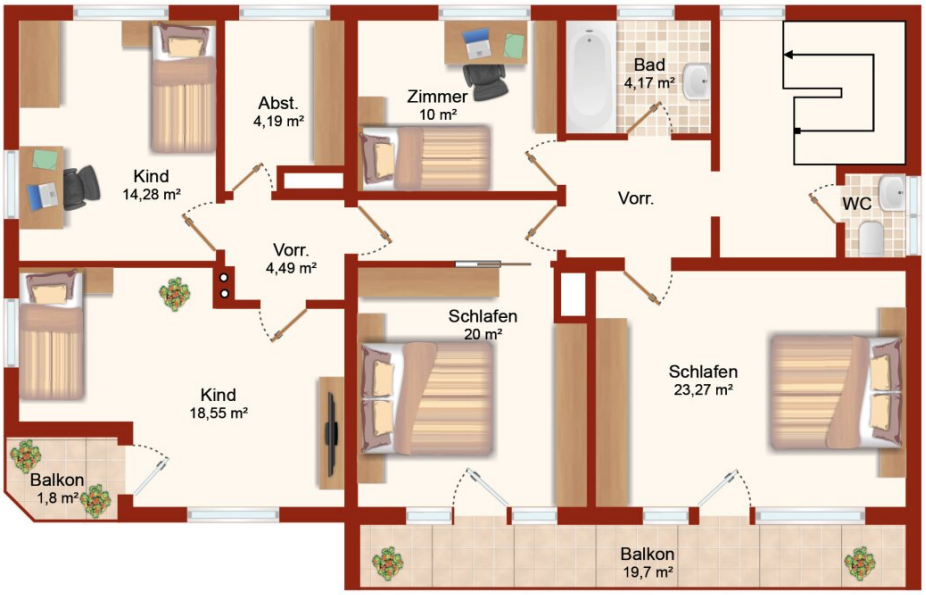
189 m² Wohnfläche
7 Zimmer
611 m² Garten

Haus

Hanfpointstr. 22b, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien



BOSS IMMOBILIEN
Beratung · Organisation · Service · Sicherheit
+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

189 m² Wohnfläche
7 Zimmer
611 m² Garten

Haus
Hanfpointstr. 22b, 4050 Traun

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die, der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

BOSSimmobilien

Objektbeschreibung

> Haus | Traun | Kaufen <

Dieses solide Einfamilienhaus erwartet Sie auf einem großzügigen 750 m² Grundstück, eingebettet in eine ruhige und gepflegte Wohnsiedlung. Schon beim Ankommen spüren Sie die besondere Atmosphäre: viel Platz, ein harmonisches Umfeld und die perfekte Mischung aus Rückzug und Entfaltungsmöglichkeiten.

Auf zwei Etagen eröffnet sich Ihnen eine Wohnfläche von 189 m², die mit sieben geräumigen Wohn- und Schlafzimmern eine Fülle an Möglichkeiten bietet. Ob Sie ein gemütliches Kinderzimmer, ein lichtdurchflutetes Büro oder ein Gästezimmer für Ihre Liebsten einrichten möchten – hier finden all Ihre Vorstellungen Raum. Dank der Unterkellerung steht Ihnen zudem reichlich Stauraum zur Verfügung, während die Haustechnik dezent im Hintergrund bleibt.

Zwei Bäder und 2 separate WCs sorgen dafür, dass sich die ganze Familie gleichzeitig pflegen kann.

Doch nicht nur das Haus selbst, sondern auch das Grundstück verspricht wahre Lebensqualität: Gestalten Sie Ihren persönlichen Garten Eden – sei es mit einem duftenden Kräuterbeet, prachtvollen Blumenrabatten oder einem Spielparadies für die Kinder. An warmen Sommertagen sorgt der eigene Pool mit Außendusche für erfrischende Abkühlung und unvergessliche Stunden im Kreis der Familie und Freunde.

Auch an die praktischen Dinge des Alltags wurde gedacht: Die Garage schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Sonne, Regen und Schnee und bietet zusätzlichen Komfort.

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist eine Bühne für Ihre schönsten Erinnerungen und eine Leinwand für Ihre Träume.

Lage

In der Nähe dieser Immobilie befindet sich das Trauner Stadtzentrum mit dem Gemeindeamt, der Kirche sowie zahlreichen Cafes und Restaurants. Auch Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten.

Mit dem Hauptplatz und seinen Bus- und Straßenbahnhaltestellen haben Sie einen optimalen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Genießen Sie außerdem das vielfältige Kulturprogramm der Stadt Traun. Für alle Sportbegeisterten gibt es entlang der Traun zahlreiche Rad- und Laufstrecken. Das Naherholungsgebiet Oedtsee mit dem Hallenbad, der Eishalle im Winter und dem Freibad im Sommer ist nur einen Katzensprung entfernt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <475m
Apotheke <525m
Klinik <1.775m
Krankenhaus <7.975m

Kinder & Schulen
Kindergarten <200m
Schule <425m
Universität <5.725m
Höhere Schule <9.925m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <2.300m

Sonstige
Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <300m

Polizei <400m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <1.550m
Autobahnanschluss <2.900m
Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap